

УДК 911.375.62:[332.812:728](477.83-21-022.51)

Ю. ЖУК*Львівський національний університет імені Івана Франка*

вул. П. Дорошенка, 41, м. Львів, 79000, Україна

e-mail: kfgeoresurs@ukr.net**ГЕОПРОСТОРОВІ ОСОБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ
В МАЛИХ МІСТАХ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

У житловому господарстві Львівської області існує проблема нестачі житла. За показником забезпеченості населення житлом Львівська область перебуває на 21-му місці в Україні. Серйозною проблемою є наявність аварійного та зношеного житлового фонду. Значною проблемою є утримання будинків та прибудинкових територій. Для покращення цієї ситуації створюють об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Однак, процес створення ОСББ відбувається доволі повільно. Проте, незважаючи на існуючі проблеми спостерігається позитивна динаміка розширення площі житлового фонду в малих містах Львівської області, що створює передумови для покращення стану забезпечення населення житлом.

Ключові слова: Львівська область, мале місто, житлова забудова, благоустрій

Zhuk Yu., *Ivan Franko Lviv National University***GEOSPATIAL CHARACTERISTICS OF THE HOUSING STOCK IN THE SMALL CITIES OF THE LVIV REGION**

In the residential sector Lviv region there is a problem of lack of housing. In terms of availability of housing Lviv region is at 21 th place in Ukraine. A major problem is the availability of worn and emergency housing. A major problem is the maintenance of houses and adjacent territories. To improve this situation creates condominium associations (condominiums). However, the process of creating condominiums is quite slow. Nevertheless, despite the existing problems the positive dynamics increase the area of housing in small towns of Lviv region, creating conditions for the improvement of the provision of housing.

Key words: Lviv region, small town, home construction, landscaping

Жук Ю., *Львовский национальный университет имени Ивана Франко***ГЕОПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В МАЛЫХ ГОРОДАХ ЛЬВОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

В жилищном хозяйстве Львовской области существует проблема нехватки жилья. По показателю обеспеченности населения жильем Львовская область находится на 21-м месте в Украине. Серьезной проблемой является наличие аварийного и изношенного жилого фонда. Значительной проблемой является содержание домов и придомовых территорий. Для улучшения этой ситуации создают объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД). Однако, процесс создания ОСМД происходит довольно медленно. Несмотря на существующие проблемы наблюдается положительная динамика расширения площади жилого фонда в малых городах Львовской области, что создает предпосылки для улучшения состояния обеспечения населения жильем.

Ключевые слова: Львовская область, город небольшой, жилья застройка, благоустройство

Вступ

У функціонуванні господарського комплексу Львівщини провідна роль належить міським поселенням – містам і селищам міського типу. Вони відзначаються високою концентрацією населення і виконують різноманітні функції – промислові, транспортні, лікувально-оздоровчі, адміністративно-господарські тощо.

В результаті трансформаційних процесів в економіці України в кінці ХХ – на початку ХХІ ст. відбулися глибокі соціальні трансформації як у міській, так і сільській місцевостях. У великих та середніх містах Львівської області (Львів, Стрий, Дрогобич, Червоноград) важливу роль відіграло створення розгалуженої мережі торговельних підприємств. В той же час високий рівень безробіття, відсутність нових робочих місць спричинили зменшення людності більшості

© Жук Ю., 2015

міст – малих історичних міст Львівщини та колишніх промислових центрів, а як наслідок – і погіршення стану житлової забудови.

Об'єктом дослідження є житловий фонд в малих містах Львівської області, *предметом* – геопросторові особливості функціонування житлового фонду в малих містах, структура житлового фонду та рі-

вень його благоустрою, середня забезпеченість одного мешканця загальною площею житлового фонду.

Мета дослідження – аналіз сучасного стану загальної площі під житловою забудовою, її благоустрій та вплив на якість житлового середовища мешканців.

Результати дослідження

Геопросторове планування території міста визначається як процес регулювання використання територій. Територія міста є надзвичайно важливим та обмеженим ресурсом, її ефективне використання значною мірою впливає на суспільний розвиток. Місто, є разом з тим специфічним середовищем існування суспільства. Воно включає всі зовнішні по відношенню до людини чи суспільства об'єкти, які забезпечують умови її існування і які певним чином впливають на неї. У цьому контексті обов'язковим структурним елементом, фізичною основою реалізації стратегії розвитку міста мають стати його генеральний план та відповідна містобудівна документація, з чого випливає необхідність тісної ув'язки останніх з конкретною соціально-екологічною ситуацією того чи іншого міста [1,2].

При розгляді житлової забудови, насамперед необхідно розглянути, власне, поняття житлової забудови та житлового фонду. *Житловою забудовою* вважається земельний масив (земельна ділянка), в межах якого розміщений житловий фонд. Житлова забудова – це самостійний різновид забудови конкретної території. Здійснення житлової забудови передбачає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій будівель і споруд, які складають житловий фонд. *Житловий фонд* – сукупність всіх житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, готелі-притулки, будинки маневреного фонду, спеціальні будинки для самотніх людей похилого віку, будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів та інші), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в інших будівлях, придатні для проживання.

Житловий фонд являє собою складний інженерний комплекс, який складається

з житлових будинків, систем водопостачання та водовідведення, теплоенергетичного обладнання; автоматичних засобів управління та експлуатації; різноманітних мереж комунікацій; протипожежного, ліфтового, санітарно-технічного та іншого устаткування [5].

Забезпечення населення житлом є одним із найважливіших показників оцінки рівня якості міського середовища та добробуту населення. Розширення житлового фонду з метою задоволення потреб населення є головним завданням житлового господарства.

В малих містах Львівської області в 2012 році житловий фонд охоплював загальну площу 9904 тис. м². Обсяг загальної площі житлового фонду в малих містах, за період з 2000 по 2012 роки, зріс на 1379,1 тис. м² або на 14 % (рис.). Станом на 2012 рік, в малих містах Львівщини нараховувалося 55954 житлові будинки, зокрема 131541 квартира [4].

Загалом, забезпеченість населення малих міст житлом постійно зростає. Так, в період з 2000 по 2012 роки показник забезпеченості загальною площею житлового фонду зріс з 17,1 до 20,5 м²/ особу. Тому, можемо спостерігати позитивну динаміку розширення площі житлового фонду, що створює передумови для покращення стану забезпечення населення житлом та покращення стану міського середовища.

Найбільшою загальною площею житлового фонду володіють міста Самбір (869,7 тис. м²), Борислав (827,1 тис. м²), Новий Розділ (520,4 тис. м²), Новояворівськ (479,9 тис. м²), Трускавець (468,7 тис. м²). Найнижчим цей показник є у містах Угнів (26,5 тис. м²), Белз (41,2 тис. м²), Новий Калинів (55,5 тис. м²), Глиняни (71,3 тис. м²).

Отже, найбільша частка житлового фонду концентрується в містах з великою кількістю населення (понад 15 тисяч), а най-

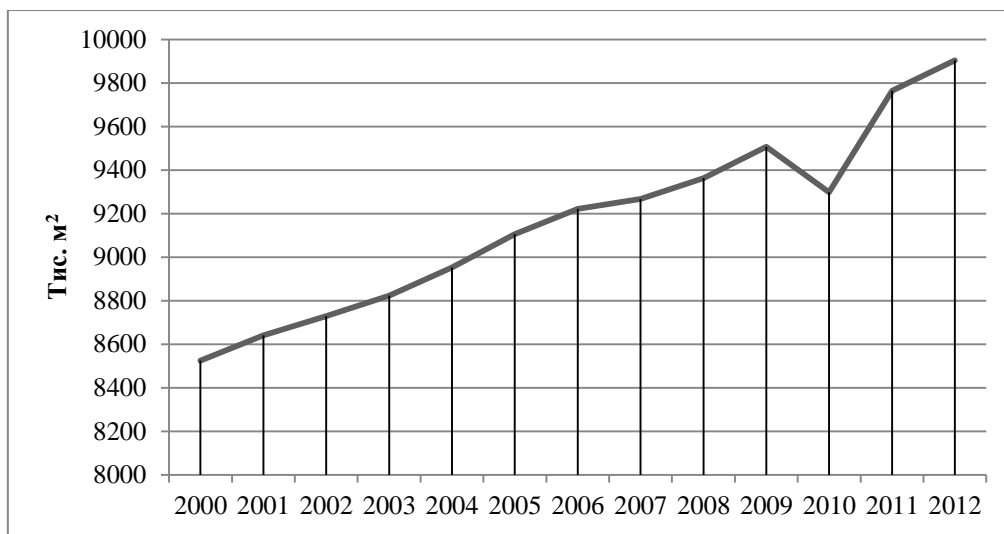


Рис. 1 – Загальна площа житлового фонду малих міст Львівської обл., тис. м²

меншу площу житлового фонду мають міста, що розташовані в периферійних районах області (Старосамбірський, Турківський), що пов'язано з низькою кількістю та щільністю населення, відсутністю відповідної інфраструктури тощо. Протягом 2000-2012 рр. найбільше загальна площа міського житлового фонду збільшилась у містах Городок (150,5 тис. м²), Борислав (123,8 тис. м²), Винники (73,4 тис. м²), Мостиська (65,5 тис. м²), Пустомити (40,4 тис. м²). Найнижчі темпи розширення площі житлового фонду характерні для міст Соснівка (площа житлового фонду скоротилася на 3,6 тис. м²), Глиняни (2,4 тис. м²), Ходорів (3,1 тис. м²), Кам'янка-Бузька (3,2 тис. м²).

Найактивніше процес розширення житлового фонду відбувається у приміській зоні міста Львова, де втілюється концепція створення Великого Львова з приєднанням до нього поселень Брюховичі і Винники [3]. Тут водночас зі зростанням населення ведеться найінтенсивніше індивідуальне будівництво, яке концентрується в Пустомитах, Винниках та ін. В приміських зонах інших міст з великою кількістю населення (Дрогобич, Стрий, Червоноград) розширення площі житлового фонду менших міст пов'язано із процесами субурбанізації. Крім того, найвищі темпи приросту загальної площі житлового фонду спостерігаються у містах, де при порівняно невеликих обсягах житлового фонду виникають умови для його розширення.

Забезпеченість населення малих міст Львівської області житлом зростає. Однак, населення малих міст забезпечене житлом неоднаково. Найвищі показники забезпеченості житлом характерні для міст Угнів (26,9 м²/особу), Кам'янка-Бузька (25,9 м²/особу), Бібрка (25,5 м²/особу), Пустомити (25,5 м²/особу), Городок (25,4 м²/особу), а найнижчі у містах Новий Калинів (13,6 м²/особу), Новояворівськ (16,2 м²/особу), Золочів (16,4 м²/особу), Дубляни (16,8 м²/особу), Винники (17,4 м²/особу).

Найшвидше забезпеченість загальною площею житлового фонду у 2000-2012 рр. зростала у містах Городок (10,3 м²/особу), Пустомити (6,0 м²/особу), Перемишляни (10,1 м²/особу), а найповільніше у містах Старий Самбір (0,5 м²/особу), Винники (1,4 м²/особу), Золочів (2,9 м²/особу).

Отже, найкраще житлом забезпечені міста, що розташовані у приміській зоні міста Львова, а також міста з, порівняно, невеликою кількістю населення та складною демографічною ситуацією. Забезпеченість населення житлом найшвидше зростає, де активно відбувається розширення площі житлового фонду та в містах, де спостерігається швидке зменшення кількості населення. Проте, забезпеченість населення малих міст Львівської області житлом залишається порівняно низькою. Тому виникає необхідність розширення житлової площі в міських поселеннях області.

Висновки

Просторова диференціація в сфері житлового господарства пов'язана з наступними факторами:

- кількість населення, що визначає абсолютні потреби в житловому фонді;
- рівень урбанізації та співвідношення кількості міських поселень, що визначає переважний характер забудови, рівень забезпеченості населення житлом та інші показники житлового господарства;
- розташування стосовно обласного центру та інших великих міст: прилеглі до Львова міста мають значно вищі показники забезпеченості житловим фондом, що пов'язано з інтенсивними процесами субурбанізації.

У житловому господарстві Львівської області існує проблема нестачі житла. За показником забезпеченості населення житлом Львівська область перебуває на 21-му місці в Україні. Серйозною проблемою є

наявність аварійного та зношеного житлового фонду. Значною проблемою є утримання будинків та прибудинкових територій. Для покращення цієї ситуації створюють об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Однак, процес створення ОСББ відбувається доволі повільно. Проте, незважаючи на існуючі проблеми спостерігається позитивна динаміка розширення площі житлового фонду в малих містах Львівської області, що створює передумови для покращення стану забезпечення населення житлом.

Проблема дефіциту житла й надалі залишається гострою та актуальною внаслідок недостатнього рівня розвитку житлового будівництва та низьких темпів інвестування в цю галузь;

Комфортабельність житлового фонду залежить від його якості та передусім визначається рівнем його благоустрою.

Література

1. Берданова О., Вакуленко В. Стратегічне планування місцевого розвитку. Практичний посібник / О. Берданова, В. Вакуленко. – К. : ТОВ «Софія-А». – 2012. – 88 с.
2. Білецька Г. А. Урбоекологія. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://lubbook.net/book_538.html
3. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем : монографія / М. М. Габрель. – К. : ВД А. С. С., 2004. – 400 с.

4. Житлове будівництво і житлові умови у Львівській області 2011 / Головне управління статистики у Львівській області. – Львів, 2012.
5. Житловий кодекс України. Закон України від 01.04.2008. №2307

Надійшла до редколегії 21.10.2015